**Отчет**

**по проверке прогнозирования и поступления доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности (в части арендной (либо иной) платы за передачу в безвозмездное пользование имущества и прочих доходов от использования имущества) и доходов от продажи материальных и нематериальных активов в 2018-2019 годах (параллельно с муниципальными КСО)**

с. Порецкое

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** пункт 1.2 плана работы Контрольно-счетной палаты Порецкого района на 2020 год, распоряжение председателя Контрольно-счетной палаты Порецкого района от 20.01.2020 года № 01-РК.

**Предмет контрольного мероприятия:** нормативные правовые и другие документы, подтверждающие прогнозирование и поступление доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственностиза 2018-2019 годы

**Объекты контрольного мероприятия:** администрация Порецкого района Чувашской Республики, администрации сельских поселений Порецкого района.

**Срок проведения контрольного мероприятия:** с 27.01.2020 г. по 06.03.2020 г.

**Цель контрольного мероприятия:** прогнозирование и поступление доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности (в части арендной (либо иной) платы за передачу в безвозмездное пользование имущества и прочих доходов от использования имущества) и доходов от продажи материальных и нематериальных активов

**Проверяемый период**: 2018-2019 годы

**По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:**

Представителями Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики об организации в Порецком районе работы по распоряжению и управлению муниципальным имуществом в 2019 году была проведена проверка с оформлением справки с рекомендациями от 04.06.2019 г.

Администрацией Порецкого района представлен график принятия мер рекомендованных к устранению и выполнению, в соответствии с которыми все рекомендации и замечания выполнены и устранены. Администрацией Порецкого района установлен интегрированный программный комплекс «РуСофт управление и распоряжение муниципальным имуществом», а также ведется работа по заполнению этой программы.

Решением Собрания депутатов Порецкого района от 03.12.2019 № С-42/04 Порядок списания муниципального имущества приведен в соответствие с Постановлением Кабинета Министров ЧР № 266 от 29.06.2011 г. Также администрацией разрабатывается перечень особо ценного движимого имущества автономных и бюджетных учреждений Порецкого района для утверждения.

**Порядок ведения и учета имущества, анализ нормативно-правовой базы по учету и использованию имущества:**

**- ведение реестра имущества (использование программного продукта для учета имущества, договор на обслуживание данного ПО, актуальность реестра имущества и т.д.);**

**- бухгалтерский учет имущества (ведомость имущества казны сравнить с реестром имущества);**

**- анализ использования имущества, вовлеченного в оборот, передача в безвозмездное пользование, оценка выпадающих доходов.**

**Ведение реестра имущества (использование программного продукта для учета имущества, договор на обслуживание данного ПО, актуальность реестра имущества и т. д.)**

Учет имущества муниципального образования администрации Порецкого района осуществляется в соответствии с Положением об учете муниципального имущества Порецкого района, утвержденным решением Собрания депутатов Порецкого района от 01.04.2015 № С-42/04 (далее – Положение), и Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 № 424 (далее - Порядок ведения реестра).

Объектами учета в соответствии с Положением являются расположенные на территории Порецкого района или за ее пределами недвижимое и движимое имущество Порецкого района, что соответствует действующему Порядку.

Имущество, составляющее казну Порецкого района, подлежит учету отдельно по каждому объекту вне зависимости от стоимости.

Учет имущества и земельных участков Порецкого района ведется с помощью автоматизированной информационной системы единого Реестра муниципального имущества (АИСЕР). Обслуживанием программного обеспечения занимается ООО «РуСофт 21» согласно договора на оказание услуг № 35 от 18 июня 2019 года. Стоимость услуг на год составляет - 15,0 тыс. рублей.

Сельские поселения Порецкого района АИСЕР не используют. Учет имущества сельских поселений осуществляет администрация Порецкого района на основании соглашений о передачи полномочий по учету муниципальной собственности сельских поселений.

Для проверки Реестр муниципального имущества представлен в электронном виде.

Структура Реестра соответствует Порядку ведения органами местного самоуправления реестров муниципальной собственности, утверждённого приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424.

Внесение сведений в Реестр муниципального имущества осуществляется на основании перечней основных средств. Дела по муниципальному имуществу на бумажных носителях с приложением правоустанавливающих документов, подтверждающие приведенные в них сведения, сформированы по правообладетелям, карты сведений на объекты учета не оформлены.

Для внесения сведений в Реестр муниципального имущества Администрацией не используется программное обеспечение «Балансодержатель», позволяющее производить обмен файлами с правообладателями имущества.

**Распределение по видам имущества казны**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид имущества, составляющее казну | Балансовая стоимость на 01.01.2020 года (тыс. руб.) | | | |
| Кол-во | по данным бухгалтерского учета | Кол-во | По данным реестра |
|  | Муниципальная казна, всего в том числе | 316 | 756919,5 | 336 | 756919,5 |
| 1. | Недвижимое имущество, составляющее казну | 140 | 566863,5 | 160 | 566863,5 |
| 2. | Движимое имущество, составляющее казну | 77 | 19705,6 | 77 | 19705,6 |
| 3. | Непроизводственные активы, составляющие казну (земельные участки) | 99 | 170180,2 | 99 | 170180,2 |

По данным реестра и данным бухгалтерского учета по состоянию на 01.01.2020 года установлено расхождение по недвижимому имуществу составляющему казну из-за нулевой балансовой стоимости.

В ходе выборочной проверки Порядка ведения реестра выявлено, что в разделах реестра недостаточно сведений о имуществе: даты прекращения права муниципальной собственности на имущество, реквизиты документов - оснований возникновения (прекращения) права (иного вещного права) на имущество.

Государственная регистрация права муниципальной собственности на объекты недвижимости, включенные в реестр муниципального имущества, осуществлена в полном объеме.

**Бухгалтерский учет имущества (ведомость имущества казны сравнить с реестром имущества)**

В соответствии с ст. 215. Гражданского кодекса Российской Федерации, средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, [сельского поселения](http://pandia.ru/text/category/selmzskie_poseleniya/) или другого муниципального образования. Учет объектов казны осуществляется в автоматизированной системе Реестра муниципального имущества Порецкого района.

В целях реализации положений Бюджетного кодекса РФ, регламентирующих ведение бюджетного учета, порядок учета имущества, составляющего муниципальную казну, осуществляется в соответствии с Единым планом счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 01.12.2010 № 157н (далее по тексту Инструкция № 157н). Реализация требований данного приказа является обязательной для всех бюджетов бюджетной системы РФ, инструкция устанавливает единый порядок ведения бухгалтерского учета в органах местного самоуправления.

Учет имущества казны администрации Порецкого района ведется, в соответствии с требованиями Инструкции № 157н, предусматривающей обособленный учет имущества, составляющего муниципальную казну на счете 10800 «Нефинансовые активы имущества казны».

Прибытие и выбытие объектов казны в бухгалтерском учете осуществляется на основании данных представленных документов о выбытии и поступления объектов казны.

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 6.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», методическими указаниями по инвентаризации имущества, утвержденных приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 № 49, на основании Распоряжения администрации Порецкого района от 28.10.2019 г. № 437-р проведена инвентаризация активов и обязательств администрации Порецкого района по состоянию на 01 ноября 2019 г. Расхождений по данным бухгалтерского учета не установлено.

Общая [стоимость имущества](http://pandia.ru/text/category/stoimostmz_imushestva/) казны, согласно данным бухгалтерского отчета на 01.01.2020 года составила 756749,3 тыс. руб.

**Анализ использования имущества, вовлеченного в оборот, передача в безвозмездное пользование, оценка выпадающих доходов**

В соответствии с Уставом Порецкого района администрация Порецкого района, как исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления управляет и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в соответствии с порядком, установленным Собранием депутатов.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Порецкого района при передаче муниципального имущества по договору аренды руководствуется приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.10 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» с учетом особенностей, определенных статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вопросы организации работы по эффективному использованию имущества и земельных участков, составляющих муниципальную казну, регулируются следующими нормативно-правовыми актами Порецкого района:

- Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Порецкого района утвержденного решением Собрания депутатов Порецкого района от 28.06.2007 года № С-15/4 (с учетом изменений от 17.11.2011 г. № С-12/03);

- Положением об учете муниципального имущества Порецкого района утвержденного решением Собрания депутатов Порецкого района от 01.04.2015 года № С-42/04;

- Положением о порядке списания пришедшего в негодность имущества, находящего в муниципальной собственности Порецкого района, и исключения его из реестра муниципальной собственности Порецкого района, утвержденного Собранием депутатов Порецкого района от 27 сентября 2013 года № С-28/04;

- Порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества Порецкого района утвержденного Собранием депутатов Порецкого района от 08.06.2012 № С-18/04;

- Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Порецкого района утвержденного решением Собрания депутатов Порецкого района от 03.08.2012 № С-20/04;

- Порядок организации продажи муниципального имущества Порецкого района Чувашской Республики на аукционе, утвержденного постановлением администрации Порецкого района от 24.09.2014 № 421.

При заключении договоров аренды, арендодателем муниципальных нежилых помещений выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Порецкого района (далее Комитет).

Согласно данным предоставленным Комитетом по состоянию на 01.01.2018 года администрацией Порецкого района было заключено 6 договоров на передачу в аренду 6 объектов недвижимости общей площадью 758,8 кв. м с годовым размером арендной платы 667,0 тыс. рублей; на 01.01.2020 года – 8 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 873,7 кв. м. с годовым размером арендной платы 797,0 тыс. рублей.

На отчетную дату заключено:

- 4 краткосрочных договора (срок аренды менее одного года);

- 4 долгосрочных договора (срок аренды от 3 до 10 лет), все договора зарегистрированы в Росреестре.

Размер арендной платы в договорах установлен по результатам оценки рыночной стоимости. Годовой размер арендной платы за муниципальное имущество по долгосрочным договорам ежегодно увеличивается на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги, установленный в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на текущий год.

Согласно Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Порецкого района утвержденного решением Собрания депутатов Порецкого района от 28.06.2007 года № С-15/4 и ходатайств, на основании распоряжений администрации Порецкого района, администрации Порецкого сельского поселения заключались договора безвозмездного пользования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Положением о порядке передачи в безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности Порецкого района, утвержденным решением Собрания депутатов от 28.06.2007 № С-15/5 (далее - Положение о порядке передачи в безвозмездное пользование) строго определен перечень пользователей, которым может быть передано муниципальное имущество в безвозмездное пользование – муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, религиозные организации.

В ходе проверки факты заключения договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом с пользователями, не включенными в Положение о порядке передачи в безвозмездное пользование имущества не выявлены.

В 2018 году администрацией Порецкого района в установленном порядке заключено 2 договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом на общую площадь 118,7 кв. м.

На основании распоряжения администрации Порецкого района от 26.02.2018 № 65-р филиалу ФГБУ «Россельхозцентр» переданы в безвозмездное пользование сроком на 10 лет - нежилые помещения № 7,8,10-13, общей площадью 70,8 кв.м., расположенные на первом этаже жилого корпуса, по адресу: ЧР, Порецкий район, с. Порецкое, ул. Комсомольская, 5, являющиеся объектом муниципальной собственности Порецкого района, для использования как служебное помещение.

На основании распоряжения от 23.03.2018 № 94-р Местной религиозной организации православный Приход Троицкого собора с. Порецкое Порецкого района Чувашской Республики Алатырской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат) по договору безвозмездного пользования сроком на 10 лет переданы нежилые помещения № 1,3, общей площадью 47,9 кв.м., расположенные на первом этаже жилого корпуса, по адресу: ЧР, Порецкий район, с. Порецкое, ул. Комсомольская,5, являющиеся объектом муниципальной собственности Порецкого района, для размещения Воскресной школы.

Администрацией Порецкого сельского поселения представлено 3 договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом заключенные с администрацией Порецкого района для использования, как служебное помещение (совет ветеранов, гостехнадзор, центр финансового и хозяйственного обеспечения) общей площадью 163,96 кв.м. Нежилые помещения расположены по адресу: с. Порецкое, ул. Ленина, д.1. Согласно договоров, срок безвозмездного пользования установлен 12 календарных месяцев с пролонгацией на такой же срок.

Расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг (электроснабжение, отопление и вывоз мусора) согласно п. 2.2.3. договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом несет арендатор.

Коммунальные услуги (вода, тепловая и электрическая энергия) согласно п. 3.2.,3.3. договоров на сдачу в аренду муниципального имущества, возмещаются арендатором на основании заключенных договоров о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг или устанавливаются отдельными договорами Арендатора с соответствующими организациями в соответствии с установленными тарифами.

**2. Администрирование доходов и оценка доходности от распоряжения имуществом:**

**- планирование доходов на этапе утверждения бюджета;**

**- полнота и своевременность поступления в бюджет платежей от аренды имущества (периодичность оплаты за аренду – ежемесячная, ежеквартальная, разовая - причины), порядок и правомерность передачи имущества в аренду;**

**- работа с дебиторской задолженностью (своевременность принятия мер к арендаторам-должникам, претензионная работа, исковые заявления в суд, обращения в Федеральную службу судебных приставов, расчет и уплату пеней). Особое внимание уделить дебиторской задолженности, образовавшейся в 2018-2019 годах и причину ее роста с задолженностью на начало 2018 года. Рассчитать сумму пеней по всем фактам просрочки за 2018-2019 годы.**

**Планирование доходов на этапе утверждения бюджета**

Неналоговые доходы местных бюджетов формируются в соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации, в том числе за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, доходов от продажи имущества (кроме акций и иных форм участия в капитале), находящиеся в муниципальной собственности и т.д.

В соответствии с п. 1 ст. 160.1 БК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 23.06.2016 № 574 «Об общих требованиях к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации» постановлением администрации Порецкого района от 07.09.2016 № 234 утверждена Методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет Порецкого района Чувашской Республики, главным администратором которых является администрация Порецкого района.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование дохода |  | 2018 год | | | 2019 год | | | |
| ПервонРешение о бюджете | Уточненный  план | исполнение | % | Первон  Решение о бюджете | Уточненный  план | исполнение | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества  Консолидированный бюджет | 5533,6 | 5767,6 | 6030,6 | 104,6 | 7263,0 | 7224,4 | 8091,3 | 112 | |
| в том числе Порецкий район | 3330,0 | 3510,0 | 3516,9 | 100,2 | 4020,0 | 4070,0 | 4305,0 | 105,8 |
| Доходы от продажи материальных и нематериальных активов  Консолидированный бюджет | 1089,8 | 814,1 | 820,2 | 100,8 | 1000,0 | 1450,0 | 2216,6 | 152,9 |
| в том числе Порецкий район | 589,8 | 747,5 | 753,5 | 100,8 | 500,0 | 1000,0 | 1053,9 | 105,4 |
| **Консолидированный бюджет** | 6623,4 | 6581,7 | 6850,8 | 104,1 | 8263,0 | 8674,4 | 10307,9 | 118,8 |
| **По Порецкому району** | 3919,8 | 4257,5 | 4270,4 | 100,3 | 4520,0 | 5070,0 | 5358,9 | 105,7 |

Фактическое исполнение доходов от сдачи муниципального имущества в аренду в 2019 году по сравнению с 2018 годом в консолидированном бюджете выросло на 2060,7 тыс. рублей или на 134,2%, по Порецкому району на 788,1 тыс. рублей или на 122,4%.

Плановые назначения по администрируемым неналоговым доходам на 2018-2019 годы, рассчитанные при формировании бюджета в первоначальной редакции, являются заниженными и уточняются в течение очередного финансового года по факту поступления доходов. В 2018 году по сравнению с первоначальной редакцией бюджета (3919,8 тыс. рублей) сумма планируемых неналоговых доходов в бюджете Порецкого района в целом в последней редакции увеличилась на 337,7 тыс. рублей, или 8,6% и составила 4257,5 тыс. рублей, в 2019 году по сравнению с первоначальной редакцией бюджета (4520,0 тыс. рублей) увеличилась на 550,0 тыс. рублей, или 12,2% и составила 5070,0 тыс. рублей.

Прогноз поступлений администрируемых доходов на очередной финансовый год с соответствующими расчетами и обоснованиями не представлены.

**Полнота и своевременность поступления в бюджет платежей от аренды имущества (периодичность оплаты за аренду – ежемесячная, ежеквартальная, разовая - причины), порядок и правомерность передачи имущества в аренду**

Специалистами администрации Порецкого района учет договоров безвозмездного пользования, договоров аренды муниципального имущества и земельных участков, начисления арендных платежей осуществляется вручную в электронном виде, в таблице Excel.

При анализе заключенных договоров на сдачу в аренду муниципального имущества установлено, что согласно пункта 3.1. договора арендная плата подлежит перечислению равными долями, за каждый месяц вперед до 10 числа текущего месяца.

Согласно представленных данных администрацией, по действующим договорам аренды муниципального имущества начисление за аренду муниципального имущества за 2018 год составило 616,8 тыс. рублей, оплачено 100%. За 2019 год начислено по договорам аренды 721,7 тыс. рублей, оплачено 713,7 тыс. рублей (98,9%).

Общая сумма задолженности **по арендным платежам за имущество** перед администрацией на 01.01.2020 г. составляет 49,0 тыс. рублей (на 01.01.2019 г. - 43,0 тыс. рублей), в том числе 41,0 тыс. рублей просроченная.

Задолженность в сумме 41,0 тыс. рублей образовалась по договору аренды с ИП Волковой М. П. (с 01.04.2015 по 16.08.2016 г. – договор расторгнут). Нежилое помещение было предоставлено для оказания бытовых услуг. В отношении Волковой М.П. вынесено 2 решения (определения) суда о взыскании задолженности на общую сумму 40,3 тыс. рублей. Исполнительные листы находятся на исполнении ОСП по г.Шумерля, Шумерлинскому и Порецкому районам.

По действующим договорам аренды земельных участков начисление за аренду земельных участков за 2018 год составило 5333,3 тыс. рублей (с учетом сельских поселений), пени – 5,2 тыс. рублей, оплачено 4825,1 или 90,5%. За 2019 год начислено по договорам аренды в сумме 6414,6 тыс. рублей, оплачено 6920,0 тыс. рублей (с учетом переплаты и задолженности), или 107,9%.

На 01.01.2020 г. дебиторская задолженность по арендным платежам за земельные участки составляет 642,2 тыс. рублей, начислены пени в сумме 6,1 тыс. рублей, по состоянию на 01.01.2019 г. задолженность составляла 939,2 тыс. рублей, снижение на 297,0 тыс. рублей или на 31,6% , в том числе величина задолженности по расторгнутым договорам по состоянию на 01.01.2020 года составляет в сумме 307,3 тыс. рублей.

**Работа с дебиторской задолженностью (своевременность принятия мер к арендаторам-должникам, претензионная работа, исковые заявления в суд, обращения в Федеральную службу судебных приставов, расчет и уплату пеней). Особое внимание уделить дебиторской задолженности, образовавшейся в 2018-2019 годах и причину ее роста с задолженностью на начало 2018 года. Рассчитать сумму пеней по всем фактам просрочки за 2018-2019 годы.**

Дебиторская задолженность по договорам аренды земельных участков представлена в таблице № 1

Таблица № 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | | Наименование арендатора - должника | Номер и дата заключения договора аренды | | Сумма задолженности на 01.01.2018 | Сумма задолженности на 01.01.2019 | Сумма задолженности на 01.01.2020 |
| 1 | | СПК им. Ленина | № 65/40 от 28.11.2011, **расторгнут** 03.05.2017 | | 233,7 | 233,7 | 233,7 |
| Ведется исполнительное производство |
| 2 | | Трофимова Н.В. | № 22/11 от 28.04.2012, **расторгнут** 28.05.2016 | | 38,9 | 38,9 | 38,9 |
| Ведется исполнительное производство |
| 3 | | Трофимова Н.В. | № 34/20 от 19.07.2012, **расторгнут** 28.04.2016 | | 34,7 | 34,7 | 34,7 |
| Ведется исполнительное производство |
| 4 | | ООО «Гарант» | № 5 от 04.02.2016 | | 10,41 | 47,92 | - |
| Ведется претензионная работа |
| 5 | | ООО «НДН-агро» | № 10/2, 11/3, 12/4, 13/5, 14/6 от 11.09.2013 | | 104,66 | 282,37 | 326,0 |
| Ведется исполнительное производство |
| 6 | ООО «Сычуань-Чувашия АТК» | | № 7 от 20.07.2018, № 8 от 15.08.2018, № 1 от 20.07.2018, № 1 от 20.07.2018 | - | | 275,55 | - |
| Направлены претензии о взыскании задолженности на сумму 275,55 тыс. руб., на 01.03.2019 г. оплачено по претензиям -275,55 тыс. руб. | |
| 7 | Прочие арендаторы | | - | 15,44 | | 26,07 | 8,9 |
| 8 | ООО «КиПиАйАгро»  Сеченово | | № 15  от 23.03.2018  по 20.03.2023 | - | | - | 94,2 |
|  | Всего: | |  | 437,8 тыс. руб. | | 939,2 тыс. руб. | 736,4 тыс. руб. |

В отношении **СПК им. Ленина** решениями Арбитражного суда Чувашской Республики от 28.04.2015, 16.02.2016, 21.07.2016, 03.03.2017 по делам №А79-10950/2014, А79-12050/2015, А79-5039/2016, А79-11162/2016 удовлетворены исковые требования Комитета по управлению муниципальным имуществом Порецкого района.

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 12.12.2018 по делу А79-5222/2018 Комитет по управлению муниципальным имуществом включен в реестр требований кредиторов.

В отношении **Трофимовой Н.В.** вынесено 4 решения суда. Исполнительные листы находятся на исполнении ОСП по г.Шумерля, Шумерлинскому и Порецкому районам. За период исполнительного производства судебными – приставами перечисления в счет погашения долга не производили. Администрация Порецкого района неоднократно запрашивала у судебных – приставов исполнителей информацию по исполнительным производствам. Из ответов ОСП по г.Шумерля, Шумерлинскому и Порецкому районам следует, что имущества у должника нет, наложены аресты на счета в банках.

Письмом от 21.02.2019 Глава Порецкого района обратился в ОСП по г.Шумерля, Шумерлинскому и Порецкому районам с письмом о возможном привлечении Трофимовой Н.В. к уголовной ответственности за злостное уклонение от исполнения решений суда. Ответа на обращение не поступало.

В отношении **ООО «НДН-Агро»** в истекшем периоде подано 3 исковых заявления (дела А39-57/2018,А39-6794/2018,А79-13368/2018). Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 24.01.2019 по делу №А79-133368/2018 расторгнуты договора заключенные с ООО «НДН-Агро». Решением суда обжаловано конкурсным управляющим ООО «НДН-Агро» Коуровым М.В. Дело передано в Первый арбитражный апелляционный суд.

По делам А39-57/2018, А39-6794/2018 администрацией Порецкого района были получены 2 исполнительных листа на общую сумму 208 278,87 рублей, пени – 5,2 тыс. рублей.

В 2019 году по результатам исковой работы в суды направлено 5 исковых заявления на сумму 44,6 тыс. рублей, пени – 1,2 тыс. рублей, на них получены решения суда.

Исполнительные листы направлены Управление ФССП по Республике Мордовия и Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления ФССП по Республике Мордовия.

По **ООО «Сычуань-Чувашия АТК»** направлены претензии о взыскании задолженности на сумму 275,55 тыс. руб., на 01.03.2019 г. оплачено по претензиям - 275,55 тыс. рублей, пени в сумме 5521,22 рублей (расчетно) не начислены и не оплачены.

По **ООО «КиПиАйАгро» Сеченово** Порецким сельским поселением направлены претензии о взыскании задолженности за период с сентября 2019 г., 19.02.2020 г. подан иск в суд на сумму 117,7 тыс. рублей, пени – 1,7 тыс. рублей.

В целях взыскания задолженности за аренду земельных участков в адрес должников за 2018 год направлено 61 претензия на сумму 1018,97 тыс. руб., оплачено по претензиям 785,71 тыс. рублей, 15 исковых заявлений на сумму 196,4 тыс. рублей, вынесено 10 решений суда на сумму 208,9 тыс. рублей.

За 2019 год администрацией Порецкого района (совместно с сельскими поселениями) направлено 51 претензия о взыскании задолженности за аренду земельных участков на сумму 1505,4 тыс. руб., оплачено по претензиям – 1193,9 тыс. рублей, 6 исковых заявлений на сумму 132,2 тыс. рублей, вынесено 5 решений суда на сумму 44,6 тыс. рублей.

Администрацией Порецкого района за 2018-2019 годы проведено 14 заседаний Межведомственных комиссии по вопросам повышения доходов консолидированного бюджета Порецкого района, в т.ч. по вопросам имеющейся задолженности по арендным платежам за имущество и земельные участки с приглашением арендаторов, имеющих задолженность по арендным платежам.

В целом Администрацией Порецкого района и сельскими поселениями принимаются действенные меры по снижению задолженности по арендной плате за муниципальное имущество и земельные участки. Все исполнительные листы направляются в ОСП по г. Шумерля, Шумерлинскому и Порецкому районам УФССП по Чувашской Республики для возбуждения исполнительного производства по ним.

3. **Порядок распоряжения жилищным фондом, контроль за поступлением средств от аренды жилищного фонда, количество квартир и помещений, входящих в жилищный фонд, оценка правильности определения платы за найм жилья и т.д. Оценка Соглашений с управляющими компаниями при их наличии на предмет соответствия требованиям Бюджетного кодекса Российской Федерации.**

Согласно ст. 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за наем жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 г. № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», Решением Собрания депутатов Порецкого района от 31.03.2017 № С-13/04 утверждено Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Действующая нормативная правовая база, регламентирующая вопросы управления и распоряжения жилищным фондом Порецкого района:

- Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда Порецкого района утвержденного решением Собрания депутатов Порецкого района от 09.11.2017 года № С-18/05;

- Порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма, утвержденный постановлением администрации Порецкого района от 4.05.2018 № 154/1.

Размер ежемесячной платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда согласно приложения № 2 к Решению составляет:

(руб. на 1 кв.м. занимаемой общей площади жилого помещения)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| материал стен | жилые помещения, имеющие все виды благоустройства | | жилые помещения, имеющие не все виды благоустройства | | жилые помещения неблагоустроенные | |
| месторасположение дома | | месторасположение дома | | месторасположение дома | |
| с. Порецкое | Анастасовское с/п; Козловское с/п; Кудеихинское с/п; Мишуковское с/п; Напольновское с/п; Никулинское с/п; Октябрьское с/п; Рындинское с/п; Семеновское с/п; Сыресинское с/п; Сиявское с/п. | с. Порецкое | Анастасовское с/п; Козловское с/п; Кудеихинское с/п; Мишуковское с/п; Напольновское с/п; Никулинское с/п; Октябрьское с/п; Рындинское с/п; Семеновское с/п; Сыресинское с/п; Сиявское с/п. | с. Порецкое | Анастасовское с/п; Козловское с/п; Кудеихинское с/п; Мишуковское с/п; Напольновское с/п; Никулинское с/п; Октябрьское с/п; Рындинское с/п; Семеновское с/п; Сыресинское с/п; Сиявское с/п. |
| кирпичный,  монолитный | 8,78 | 8,49 | 8,49 | 8,27 | 8,27 | 8,05 |
| блочный,  крупнопанельный | 8,05 | 7,76 | 7,76 | 7,54 | 7,54 | 7,32 |
| смешанный или деревянный | 7,54 | 7,32 | 7,32 | 7,02 | 7,02 | 6,80 |

Базовый размер платы за наем жилого помещения, согласно приложения № 2 установлен в размере 36,60 руб./кВ. м.

Выборочной проверкой определения правильности размера платы за пользование жилым помещением (платы за найм) для нанимателей жилых помещений расхождений не выявлено.

В соответствии с информацией, представленной Комитетом по управлению имуществом в реестре недвижимого имущества на 1.01.2020 г. числится 81 жилых помещений, находящихся в собственности Порецкого района, общая площадь которых составляет 3342,07 кв. м. (в том числе 13 квартир по ул. Ленина, д. 171 признанного непригодным для проживания по причине аварийного состояния и подлежащим сносу). Перечень муниципальных квартир не содержит информации о степени благоустроенности жилых помещений.

В наем по договорам социального найма сдаются 64 квартиры общей площадью 2464,7 кв. м.

Первоначальным бюджетом поступление дохода от платы за наем жилых помещений по муниципальному району в 2018 году не планировалось.

Согласно отчета об исполнении консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда **на 1 января 2019 года** (форма по ОКУД 0503317) по Порецкому муниципальному району исполнение поступления доходов, поступивших в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества **за 2018 год** по коду дохода 111 09040 00 0000 120 составило 106,5%. При плановых назначениях в сумме 214,9 тыс. рублей исполнение составило 228,9 тыс. рублей, в том числе:

по администрации Порецкого района – код дохода 111 09045 05 0000 120, при плановых назначениях в сумме 195,0 тыс. рублей, исполнено в сумме 206,2 тыс. рублей или на 105,7%;

по Порецкому сельскому поселению – код дохода 111 09045 10 0000 120, при плановых назначениях в сумме 19,9 тыс. рублей, исполнение составило 22,7 тыс. рублей (оплата долга за найм за предыдущий период) или на 114,1%.

По коду дохода 116 90050 05 0000 140 – прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба (суммы поступившие за соц. найм от судебных приставов) по администрации Порецкого района составили 34,8 тыс. рублей.

Первоначальным бюджетом в 2019 году поступление дохода от платы за наем жилых помещений по муниципальному району запланировано в сумме 200,0 тыс. рублей.

Согласно отчета об исполнении консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда **на 1 января 2020 года** (форма по ОКУД 0503317) по Порецкому муниципальному району исполнение поступления доходов, поступивших в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества **за 2019 год** по коду дохода 111 09040 00 0000 120 составило 130,6%. При уточненных плановых назначениях в сумме 150,0 тыс. рублей исполнение составило 195,8 тыс. рублей, в том числе:

по администрации Порецкого района – код дохода 111 09045 05 0000 120, при плановых назначениях в сумме 150,0 тыс. рублей, исполнено в сумме 188,3 тыс. рублей или на 125,5%, в том числе суммы поступившие за соц. найм от судебных приставов составили 20,9 тыс. рублей;

по Порецкому сельскому поселению – код дохода 111 09045 10 0000 120, при нулевых плановых назначениях, исполнение составило 7,5 тыс. рублей (оплата долга за найм за предыдущий период).

На основании Решения Собрания депутатов Порецкого сельского поселения от 14.04.2017 № С-14/06 жилой фонд из собственности муниципального образования – Порецкое сельское поселение передан в собственность муниципального образования – Порецкий район согласно приложения в количестве 40 квартир общей площадью 1762,71 кв. м., балансовой стоимостью 22583,97 тыс. рублей.

Администрацией Порецкого района с нанимателями жилых помещений переданных квартир заключены дополнительные соглашения к договорам найма с даты государственной регистрации права в едином госреестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В наем по договорам социального найма на 01.01.2018 г. администрацией Порецкого района сдавались 72 квартиры общей площадью 2731,5 кв. м., в том числе специализированный жилищный фонд (дети-сироты) 34 квартиры, общей площадью 1134,9 кв.м., на 01.01.2020 г. по договорам найма сдаются 64 квартиры общей площадью 2464,7 кв. м., в том числе специализированный жилищный фонд (дети-сироты) 30 квартиры, общей площадью 1007,1 кв.м.

На основании закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», заявления граждан, Распоряжениями администрации Порецкого района, по договорам передачи, в конце 2018 года 6 квартир переданы в собственность граждан в порядке приватизации, в 2019 году приватизировано 7 квартир.

На основании представленных данных Отделом строительства, дорожного хозяйства и ЖКХ администрации Порецкого района по состоянию на 01.01.2020 г. заключено 64 договора социального найма жилого помещения. Все жилые помещения предоставлены на основании распоряжений администрации Порецкого района. Плата за найм (начисление) ведется в ГИС ГМП.

Договорами найма установлена обязанность Нанимателя своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Согласно ч.1 ст.155 ЖК РФ – плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором …

По состоянию на 01.01.2018 г. задолженность нанимателей за пользование жилых помещений составляла 143,6 тыс. рублей, за 2018 год начислена плата за наем (расчетно) в сумме 274,3 тыс. рублей, оплачено – 241,7 тыс. рублей или 88,1%. Задолженность на 01.01.2019 г. - 176,2 тыс. рублей.

Общая сумма начисленной платы за наем жилых помещений за 2019 год составила 246,7 тыс. рублей, оплачено 188,3 тыс. рублей или 76,3%. Задолженность на 01.01.2020 г. составила 234,6 тыс. рублей, в том числе просроченная задолженность – 213,1 тыс. рублей.

По итогам анализа уплаты платежей за найм жилых помещений выявлено, что по состоянию на 01.01.2020 г. имеются наниматели имевшие задолженность по оплате от одного до двух лет – 22 нанимателя на сумму 214,4 тыс. рублей (дети-сироты) или 34,4% от общего числа, из них свыше двух лет – 16 должников (177,7 тыс. рублей).

**В итоге сумма выпадающих доходов по соц. найму по итогам 2018-2019 годы составила 213,1 тыс. рублей.**

В течение 2018-2019 года пени за несвоевременную плату за наем жилых помещений, которые предусмотрены договорами найма согласно ст. 155 ЖК РФ не начислялись и не предъявлялись. Пени по нанимателям имевшим задолженность свыше двух лет составили в районе 32,4 тыс. рублей (расчетно).

Согласно реестра помещений собственника Администрации Порецкого района (приложение к счету № 11478 от 13.12.2019 г.) НО «Фонд капремонта» расчетная жилая площадь составила 1689,5 кв. м., ежемесячное (среднее) начисление взносов за кап. ремонт – 10,6 тыс. рублей.

Выборочной проверкой договоров социального найма жилых помещений установлено, что договора соответствуют типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315.

Работа с задолженностью за найм жилых помещений администрацией ведется, иски подаются ежеквартально.

Администрацией Порецкого района за 2018 год направлено исков о взыскании задолженности по оплате за найм жилых помещений по 19 нанимателям на сумму 41,9 тыс. рублей, за период 2019 года подано 50 исков на сумму 107,5 тыс. рублей. По всем искам Судебным участком № 1 Порецкого района вынесены судебные приказы о взыскании с должников задолженности по оплате за наем жилого помещения. Администрацией Порецкого района Судебные приказы направлены в ОСП по г. Шумерля, Шумерлинского и Порецкого районам УФССП России по Чувашской Республике о возбуждении исполнительного производства. Взыскано задолженности по оплате за наем жилых помещений в 2018 году – 34,8 тыс. рублей, в 2019 году – 20,9 тыс. рублей.

Рекомендуется усилить работу с нанимателями, имевшую задолженность более шести месяцев и за несвоевременную оплату за найм жилых помещений начислять пени.

**4. Порядок управления и распоряжения имуществом, в том числе его выбытия, анализ плана приватизации:**

**Порядок сдачи в аренду (конкурсные процедуры, примените коэффициентов и выбор оценочной организации, наличие дебиторской задолженности по договорам аренды имущества у участников торгов и т.д.).**

Предоставление в аренду имущества в проверяемом периоде осуществлялось по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов). Администратором доходов от сдачи в аренду муниципального имущества определен - администрация Порецкого района.

На оказание услуг по оценке (определению рыночной стоимости муниципального имущества) заключаются муниципальные контракты по итогам проведения конкурсных процедур в соответствии с требованиями законодательства в области размещения муниципального заказа на поставки товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд (по результатам проведенного анализа ценовых предложений).

Согласно пункта 2 Порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Чувашской республики, утвержденным постановлением Кабинета Министров Чувашской республики от 15.12.2011 № 580 размер арендной платы ежегодно корректируется с учетом изменений среднегодового индекса потребительских цен на товары и услуги, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской республики на текущий год.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом в адрес арендаторов направляются уведомления о дополнительных начислениях арендной платы с учетом индексации.

Проведен анализ договоров аренды в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, нарушений не установлено. В договорах аренды указан размер арендной платы, условия оплаты, наличие штрафных санкций за нарушение условий договора, обязанности сторон по содержанию арендованного имущества, срок договора аренды, условия прекращения договора аренды.

**Аренда земельных участков**

Деятельность по предоставлению в аренду и безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в распоряжении администрации района, осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации.

Отделом сельского хозяйства, земельных отношений и экологии администрации Порецкого района был представлен перечень арендаторов (в том числе физических лиц) земельных участков расположенных на территории Порецкого района.

По состоянию на 01.01.2020 г. заключено 224 договоров на сдачу в аренду 434 земельных участка общей площадью 26 657,6 га с годовым размером арендной платы 7298,5 тыс. рублей.

На отчетную дату из общего количества переданных в аренду земельных участков:

- 386 участков общей площадью 22604,1 га передано без проведения торгов (с учетом несостоявшимися) и реализация преимущественного права аренды на невостребованные муниципальные земли;

- 62 участка общей площадью 4053,5 га передано по результатам торгов.

В период 2018-2019 годы заключено 45 договоров аренды земельного участка, в том числе за 2018 год – 27 договоров, за 2019 год – 18 договоров.

Специалистами администрации Порецкого района учет договоров и платежей осуществляется в электронном виде в таблице Excel. Данный учет не позволяет автоматически формировать отчетность, получать оперативную информацию по начислению и поступлению платежей, должным образом вести контроль за полнотой и своевременностью поступления арендной платы.

На данный момент ведется работа по заполнению реестра арендаторов земельных участков и муниципального имущества в автоматизированной информационной системе (АИСЕР) для автоматического формирования отчетности по начислению и поступлению платежей арендной платы.

Анализ заключенных договоров аренды произведен выборочно.

Договор от 20.07.2018 г. № 1 аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 1691,3 га (20 земельных участков) заключен администрацией Сиявского сельского поселения Порецкого района с ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса РФ сроком на 25 лет для ведения сельскохозяйственного производства. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков ООО «Эксперт-сервис» в сумме 614,1 тыс. рублей, с внесением по 51,2 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике.

По данному договору 28.01.2019 г. в адрес арендатора ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» была отправлена Претензия № 13 о взыскании арендных платежей по образовавшейся задолженности за период с ноября по декабрь 2018 г. в размере 86949,03 рублей, за январь – 51175,0 рублей, в том числе пени 1792,37 рублей. Вся задолженность оплачена в полном размере 28.01.2019 г. платежными поручениями №№ 85, 86, 87 (пени не оплачены). За 2019 год оплата за земельные участки производилась своевременно. Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Договор от 20.07.2018 г. № 7 аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 862,0 га (3-х земельных участков) заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района с ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса РФ сроком на 25 лет для ведения сельскохозяйственного производства. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков ООО «Эксперт-сервис» в сумме 314,0 тыс. рублей, с внесением по 26,2 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике.

По данному договору 09.01.2019 г. в адрес арендатора ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» была отправлена Претензия о взыскании арендных платежей № 06-01-01-20 по образовавшейся задолженности за период с ноября по декабрь 2018 г. в размере 52333,24 рублей. Вся задолженность оплачена в полном размере 28.01.2019 г. платежными поручениями №№ 91, 92, 93 (пени в сумме 814,96 рублей согласно п.5.2. договора аренды не предъявлены и не оплачены). За 2019 год оплата за земельные участки производилась своевременно. Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Договор от 15.08.2018 г. № 8 аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 514,6 га заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района с ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса РФ сроком на 25 лет для ведения сельскохозяйственного производства. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков ООО «Эксперт-сервис» в сумме 187,1 тыс. рублей, с внесением по 15,6 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике.

По данному договору 09.01.2019 г. в адрес арендатора ООО «Сычуань-Чувашия Агропромышленная Торговая Компания» также была отправлена Претензия о взыскании арендных платежей № 06-01-01-21 по образовавшейся задолженности в размере 25958,13 рублей. Вся задолженность оплачена в полном размере 28.01.2019 г. платежными поручениями №№ 96, 95, 94 (пени в сумме 445,11 рублей согласно п.5.2. договора аренды не предъявлены и не оплачены). За 2019 год оплата за земельные участки производилась своевременно. Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Договор от 28.10.2019 г. № 1 аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 458,1 га (8 земельных участков) заключен администрацией Сиявского сельского поселения Порецкого района с КФХ Елина А. А. в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса РФ сроком на 10 лет для ведения сельскохозяйственного производства. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков в сумме 44,2 тыс. рублей, с внесением по 3,7 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца. Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике.

Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Договор от 01.07.2019 г. № 10 аренды земельного участка из земель населенных пунктов общей площадью 1880 кв. м. заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района с ОАО «Порецкий рынок» сроком на 5 лет для организации ярмарки выходного дня. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков в сумме 99,6 тыс. рублей, с внесением по 8,3 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца. Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике.

Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Договор от 15.05.2019 г. № 19 аренды земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д. площадью 1000 кв. м. заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района с ООО фирмой «Гарант» сроком на 5 лет для объектов придорожного сервиса, для прочих специальных целей. Арендная плата определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков ООО «Эксперт-сервис» в сумме 150,0 тыс. рублей, с внесением по 12,5 тыс. рублей ежемесячно до 10 числа текущего месяца. Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Чувашской Республике. Задолженности на 01.01.2020 г. не имеется.

Извещения о проведении открытого аукциона размещаются на сайте Порецкого района и на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Также объявление о проведении аукционов печатаются в муниципальной газете «Вестник Поречье».

Оценка рыночной стоимости годовой арендной платы проводится по результатам анализа поступивших ценовых предложений.

**Порядок использования имущества, переданного в аренду (использование третьими лицами, без согласования с собственником, наличие неиспользуемых помещений, не переданных в аренду, использование имущества на цели, не предусмотренные договором**

Согласно Положению о Реестре информация, о свободных помещениях, подлежащих сдаче в аренду, формируется при предоставлении выписок из Реестра. Открытость информации о свободных помещениях является одной из гарантий права хозяйствующих субъектов на равный доступ к ресурсам муниципального образования, предусмотренного Федеральным законом от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции».

По запросу Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района представлен перечень свободных помещений (объектов) муниципальной собственности. На момент проведения проверки свободны 7 нежилых объектов (из них 6 в сельских поселениях), общей площадью – 12979,8 кв.м. Один объект (с. Порецкое ул. Кирова, 48) включен в план приватизации с 2017 год (объект не приватизирован). По остальным объектам нет желающих на их приобретение в аренду, решается вопрос о включении в план приватизации.

Наличие пустующих помещений свидетельствует о резервах увеличения поступления доходов в бюджет и необходимости усиления решения задачи по вовлечению в оборот пустующих объектов муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» в 2018-2019 годах администрацией Порецкого района решения о согласовании крупных сделок муниципального унитарного предприятия не принимались, обращений на согласования не поступало.

В проверяемом периоде в соответствии с утвержденным планом от 11.01.2018 г., 09.01.2019 г. осуществлялись проверки сохранности и целевого использования муниципального имущества, в том числе земельных участков в 2018-2019 гг. с оформлением актов проверок. По результатам проведенных проверок (9 объектов недвижимости, 21 земельных участка) нарушений не выявлено.

**Порядок выбытия имущества в результате реализации, приватизаци муниципального имущества**

Порядок планирования приватизации и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества Порецкого района утвержден решениемСобрания депутатов Порецкого района от 08.06.2012 № 18/04 (с изменениями и дополнениями) «О порядке принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества Порецкого района».

В соответствии с Порядком планирования разработку проекта прогнозного плана приватизации муниципального имущества осуществляет администрация Порецкого района на срок от 1 до 3-х лет. Согласованный в установленном порядке проект прогнозного плана приватизации муниципального имущества вносится на утверждение Собрания депутатов Порецкого района.

Решением Собрания депутатов Порецкого района от 09.11.2017 № С-18/02 (с изм. от 09.02.2018 № 21/04) утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества Порецкого района **на 2018 год**.

В соответствии с Прогнозным планом приватизации в 2018 году подлежали приватизации 8 объектов недвижимого имущества, из них решения об условиях приватизации приняты по 2 объектам (25% от плана), продан 1 объект на сумму 1201,0 тыс. рублей.

В 2018 году на основании Протокола об итогах конкурса в электронной форме № 39 от 17.12.2018 г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом Порецкого района заключен договор купли-продажи муниципального имущества на конкурсе № 3 от 21.12.2018 г. с индивидуальным предпринимателем Карповым Г. П., как победителем торгов предложившим наибольшую цену 1201,0 тыс. рублей.

Начальная цена продажи имущества в сумме 1196,0 тыс. рублей установлена согласно Отчета № 111-2018 ЭС об оценке рыночной стоимости Здание типографии общей площадью 171,1 кв. м., с земельным участком общей площадью 612 кв. м. (далее –Объект). Объект состоит в ЕГР объектов культурного наследия памятников истории и культуры.

Согласно раздела 2 договора купли-продажи установленная цена продажи Объекта составляет 1201000,00 рублей с учетом НДС, из них объект недвижимости – 682160,00 рублей, с учетом НДС и земельный участок - 518840,00 рублей. Не позднее 21.01.2019 г. Покупатель обязан перечислить за вычетом суммы задатка (239200,00 рублей) и НДС (18%), денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости в размере 338901,70 рублей, за земельный участок – 518840,00 рублей.

Оплата по данному Договору купли-продажи № 3 произведена полностью и в установленные договором сроки платежными поручениями:

№ 300991 от 19.12.2018 на сумму 239200,00 рублей (задаток),

№ 2 от 10.01.2019 – 338901,70 рублей (объект недвижимости),

№ 1 от 10.01.2019 – 518840,00 рублей (земельный участок).

После полной оплаты Объект передан Покупателю по акту приема-передачи на объекты недвижимости от 18.01.2019 года.

Кроме того, по итогам 2018 года посредством публичного предложения реализовано 2 объекта движимого имущества, не подлежащего включению в Программу приватизации, на общую сумму 72,0 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2019 года в местный бюджет Порецкого района от приватизации муниципального имущества поступило 311,20 тыс. рублей (с учетом сельских поселений – 377,86 тыс. рублей).

Для определения начальной цены подлежащего приватизации муниципального имущества администрацией Порецкого района привлекаются оценочные организации с целью определения рыночной стоимости приватизируемого имущества.

В 2018 году муниципальные контракты (договоры) с оценочными организациями заключались путем заключения прямых договоров. Отбор оценщиков осуществлялся из 3-5 предоставленных ценовых предложений оценщиков, предложивших наименьшую цену услуг. Договор на проведение оценки рыночной стоимости объектов приватизации заключен с оценочной организацией ООО «Эксперт-сервис».

Решением Собрания депутатов Порецкого района от 29.11.2018 № С-29/08 (с изм. от 06.03.2019 № 32/05) утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества Порецкого района **на 2019 год**, в который включены 8 объектов недвижимого имущества, включающих 4 объекта недвижимого имущества с 4 земельными участками и 4 сооружения газового хозяйства.

За 2019 год по объектам администрации Порецкого района аукционы в электронной форме, продажи посредством публичного предложения в электронной форме признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Кроме того, Прогнозные планы приватизации муниципального имущества на 2019 год приняты в пяти сельских поселений Порецкого района (Анастасовского, Октябрьского, Порецкого, Рындинского, Сиявского), по одному объекту. Таким образом, в 2019 году подлежат приватизации с учетом сельских поселений всего 14 объектов, из них 5 объектов газового хозяйства.

По состоянию на 01.01.2020 года в местный бюджет Порецкого района от приватизации муниципального имущества поступило 338,9 тыс. рублей (недвижимое имущество, проданное в конце 2018 года), с учетом сельских поселений – 1501,64 тыс. рублей.

В Сиявском сельском поселении в 2019 году согласно Прогнозного плана приватизации утвержденного решением Собранием депутатов Сиявского сельского поселения от 22.04.2019 № С-24/3 продан 1 объект на сумму 692,3 тыс. рублей (100%) от плана приватизации.

На основании Протокола об итогах аукциона в электронной форме № 1 от 18.11.2019 г. администрацией Сиявского сельского поселения Порецкого района заключен договор купли-продажи муниципального имущества № 1 от 22.11.2019 г. с индивидуальным предпринимателем Сычаевой Л. Н., как с победителем электронного аукциона.

Начальная цена продажи имущества в сумме 692,3 тыс. рублей установлена согласно Отчета № 144-2019 об оценке рыночной стоимости нежилого одноэтажного металлического здания общей площадью 589,3 кв. м. – 660,6 тыс. рублей, с земельным участком общей площадью 667 кв. м. – 31,6 тыс. рублей (далее – Объект). Объект находится по адресу: Порецкий район, с/п Сиявское, с. Гарт.

Оценка рыночной стоимости проведена в соответствии с договором № 144-2019 от 23.09.2019 г. заключенным с ООО «Эксперт-сервис» в результате проведенного анализа ценовых предложений.

Оплата по данному Договору купли-продажи № 1 произведена в полном размере платежными поручениями:

№ 8010 от 21.11.2019 г. на сумму 138457,40 рублей (задаток),

№ 463 от 10.12.2019 – 353829,60 рублей,

№ 467 от 17.12.2019 – 200000,00 рублей.

Извещения о проведении открытых аукционов было размещены на сайте Порецкого района и на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 178fz.roseltorg.ru.

В 2019 году муниципальные контракты (договоры) с оценочными организациями заключались также путем заключения прямых договоров. Отбор оценщиков осуществлялся из 3-5 предоставленных ценовых предложений оценщиков, предложивших наименьшую цену услуг.

По итогам выполнения прогнозного плана в проверяемом периоде были организованы электронные торги на торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» и АО «Сбербанк АСТ», с которыми заключены соглашения на проведение торгов по продаже муниципального имущества.

В целях организации продажи 4 объектов газового хозяйства администрацией Порецкого района заключен контракт ООО «ГеоМерПроект» на выполнение комплекса геодезических и кадастровых работ по установлению местоположения границ охранных зон газопроводов (контракт от 30.04.2019 № 5-Ю, срок исполнения – 15.07.2019 г.).

В ходе выборочного анализа порядка организации продажи муниципального имущества в 2018 г. установлено, что сроки приема, рассмотрение заявок и документов претендентов администрацией в целом соблюдаются в установленные сроки.

**Продажа земельных участков**

Согласно ст. 39.20 Земельного Кодекса РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Статьей 39.3 ЗК РФ установлены случаи продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов.

Цена продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности ЧР или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов собственникам зданий, сооружений установлена постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 26.10.2007 № 269 «О размерах платы за землю».

В соответствии со ст. 39.4 Земельного Кодекса РФ при заключении купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов такого земельного участка определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления.

Вопрос предоставления в собственность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без торгов регламентирован нормативными правовыми актами:

постановлением администрации Порецкого района от 05.05.2015 № 147 «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Порецкого района при заключении договора купли-продажи земельного участка, без проведения торгов»;

постановлением администрации Порецкого района от 21.09.2017 № 291 «Об утверждении Административного регламента администрации Порецкого района по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов».

Постановлением администрации Порецкого района от 21.09.2017 № 292 «Об утверждении Административного регламента администрации Порецкого района по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, либо земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на торгах».

- решением Собранием депутатов Порецкого района от 09.07.2013 № С-27/06 (с изменениями от 22.09.2015 № С-01/14, от 19.12.2016 № С-11/02, от 02.04.2019 № С-34/09) «Об утверждении Порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Порецкого района Чувашской республики и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Порецкого района».

Администрацией Порецкого района в 2018 году с собственниками объектов недвижимости заключено 8 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 31236 кв. м. на сумму 147,3 тыс. рублей. Цена земельных участков установлена в соответствии с постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 26.10.2007 № 269 «О размерах платы за землю».

В местный бюджет от продажи земельных участков в 2018 году поступило 442,3 тыс. рублей, в том числе 290,0 тыс. рублей от продажи земельного участка в собственность за плату (для размещения гаражей и автостоянок) путем проведения аукциона по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка в собственность из земель населенных пунктов Порецкого сельского поселения.

В соответствии с протоколом № 8 от 09.06.2018 г. о признании претендентов участниками аукциона, аукцион признан несостоявшимся из-за подачи на участие только одной заявки, с кем и заключен договор № 5 купли-продажи земельного участка от 15.06.2018 г.

Цена 290,0 тыс. рублей, земельного участка площадью 2256 кв. м. установлена на основании отчета № 113-2017 от 09.11.2017 г. об оценке рыночной стоимости. Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена в соответствии с договором № 113-2017 от 13.10.2017 г. заключенным с ИП Рыбниковым А. М. в результате проведенного анализа поступивших ценовых предложений.

Оплата участка произведена полностью и в сроки указанные п. 2.2 договора, до регистрации права собственности на Участок, но не позднее 7 календарных дней с даты заключения настоящего договора.

В 2019 году с собственниками объектов недвижимости заключено 6 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 5413 кв. м. на сумму 20,9 тыс. рублей. Цена земельных участков установлена в соответствии с постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 26.10.2007 № 269 «О размерах платы за землю».

В местный бюджет от продажи земельных участков в 2019 году поступило 714,97 тыс. рублей, из них:

518,8 тыс. рублей за земельный участок по договору купли-продажи муниципального имущества на конкурсе № 3 от 21.12.2018 г.;

199,6 тыс. рублей от продажи земельного участка в собственность за плату (для индивидуального жилищного строительства) путем проведения аукциона по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка в собственность из земель населенных пунктов Порецкого сельского поселения.

В соответствии с протоколом № 9 от 06.05.2019 г. о признании претендентов участниками аукциона, аукцион признан несостоявшимся из-за подачи на участие только одной заявки, с кем и заключен договор № 2 купли-продажи земельного участка от 15.05.2019 г.

Цена земельного участка площадью 1144 кв. м. установлена в сумме 234,9 тыс. рублей на основании отчета № 18/03-283 от 13.11.2018 г. об оценке объекта оценки. Оценка объекта оценки проведена в соответствии с договором на проведении оценки № 18/03-283 от 13.11.2018 г. заключенным с ООО «ЦНО «Меридиан» в результате проведенного анализа поступивших ценовых предложений.

Начальная цена предмета повторного аукциона со снижением цены на 15% от начальной цены предмета предыдущего аукциона по продаже выше указанного земельного участка установлена в сумме 199,6 тыс. рублей.

Оплата участка произведена полностью и в сроки указанные п. 2.2 договора, до регистрации права собственности на Участок, но не позднее 7 календарных дней с даты заключения настоящего договора.

В 2019 году из бюджета произведен возврат в сумме 25,6 тыс. рублей за земельный участок по договору купли-продажи № 8 от 23.11.2018 г. по основанию (уведомление управления Росреестра по ЧР о приостановлении «Регистрации перехода права на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета») и впоследствии расторжения договора купли-продажи.

**Выводы:**

1. Исполнение доходов от сдачи муниципального имущества в аренду в 2019 году по сравнению с 2018 годом в консолидированном бюджете выросло на 2060,7 тыс. рублей или на 134,2%, по Порецкому району на 788,1 тыс. рублей или на 122,4%.

2. Плановые назначения по администрируемым неналоговым доходам на 2018-2019 годы, рассчитанные при формировании бюджета в первоначальной редакции, являются заниженными и уточняются в течение очередного финансового года по факту поступления доходов. В 2018 году по сравнению с первоначальной редакцией бюджета (3919,8 тыс. рублей) сумма планируемых неналоговых доходов в бюджете Порецкого района в целом в последней редакции увеличилась на 337,7 тыс. рублей, или 8,6% и составила 4257,5 тыс. рублей, в 2019 году по сравнению с первоначальной редакцией бюджета (4520,0 тыс. рублей) увеличилась на 550,0 тыс. рублей, или 12,2% и составила 5070,0 тыс. рублей.

3. Общая сумма начисленной платы за наем жилых помещений за 2019 год составила 246,7 тыс. рублей, оплачено 188,3 тыс. рублей или 76,3%. Задолженность на 01.01.2020 г. составила 234,6 тыс. рублей, в том числе просроченная задолженность – 213,1 тыс. рублей.

4. По итогам анализа уплаты платежей за найм жилых помещений выявлено, что по состоянию на 01.01.2020 г. имеются наниматели имевшие задолженность по оплате от одного до двух лет – 22 нанимателя на сумму 214,4 тыс. рублей (дети-сироты) или 34,4% от общего числа, из них свыше двух лет – 16 должников (177,7 тыс. рублей). В итоге сумма выпадающих доходов по соц. найму по итогам 2018-2019 годы составила 213,1 тыс. рублей.

5. В течение 2018-2019 года пени за несвоевременную плату за наем жилых помещений, которые предусмотрены договорами найма согласно ст. 155 ЖК РФ не начислялись и не предъявлялись. Пени по нанимателям имевшим задолженность свыше двух лет составили в районе 32,4 тыс. рублей (расчетно).

В результате проверки поступления доходов от использования имущества в 2018-2019 гг. общая задолженность в консолидированный бюджет Порецкого района составила **1059,2** тыс. рублей, в том числе:

- задолженность за арендаторами по состоянию на 01.01.2020 г. – 824,64 тыс. рублей;

- задолженность по уплате за найм жилых помещений на 01.01.2020 г. - 234,6 тыс. рублей.

Пени за несвоевременную уплату платежей арендной платы и найма жилых помещений составили 46,3 тыс. рублей (расчетно).

Таким образом, в ходе настоящей проверки выявлено, что не обеспечен должный учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в виде арендной платы и пеней в консолидированный бюджет Порецкого района.

Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия не представлены.

**Предложения (рекомендации):**

1. Рекомендуется усилить работу с нанимателями, имевшую задолженность более шести месяцев.

2. За несвоевременную оплату за найм жилых помещений, аренду муниципального имущества и земельные участки начислять пени.

3. Своевременно направлять претензионные письма в адрес арендаторов-должников с требованием об оплате и расторжении договора.

4. Принимать меры по взысканию задолженности и расторжении договоров аренды в судебном порядке в случае неудовлетворения изложенных в претензии требований.

5. Направить отчет о результатах проверки в Собрание депутатов Порецкого района.

Председатель Контрольно-счетной

палаты Порецкого района Л. А. Бегагулина